



יולי 2018

מעו"דכן מיסוי מוניציפלי – עדכוני פסיקה

לקוחות ועמיתים יקרים,

אנחנו מביאים בפניכם עדכון מיסוי מוניציפלי, אשר עניינו בחיובי הארנונה החלים בגין נכסים שהוכרו כ"לא ראויים לשימוש", לאחר תקופת הפטור הראשונה.

כאשר השימוש האחרון בנכס שהוכר כ"לא ראוי לשימוש" אינו תואם את הוראות הדין (התוכנית החלה במועד החיוב) – סיווג הנכס, לצורך החיוב בארנונה, בתקופת התשלום (כהגדרתה בסעיף 330 לפקודת העיריות), על פי התעריף המזערי הקבוע לסיווג הרלבנטי על פי ההוראות התכנוניות התקפות במועד הטלת החיוב.

עמ"נ 44143-11-16 מתי נכסים ובנין בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה, מפי כב' זהבה בוסתן, ניתן ביום 3 ביוני 2018. ערעור כנגד החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה של עיריית פתח תקווה, מיום 8.9.2015, אשר קבעה כי בשנת 2016 יש לחייב את נכסי המערערת בהתאם לתעריף מזערי של תעשייה [ע"פ שימוש חורג שבוטל] ולא בתעריף המזערי של חקלאות [התואם את ייעוד הקרקע].

במקרה דנא, עסקינן בנכס אשר ייעודו התכנוני הינו חקלאי. בעבר הותר שימוש חורג לתעשייה, אולם זה בוטל בשנת 2003, והשימוש בנכס הופסק. החל משנת 2008 נקבע כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

בהתאם לתיקון 131 לסעיף 330 לפקודת העיריות, ולחובת העירייה לחייב נכסים מעין אלו, בחלוף התקופה הראשונה, חוייבה המערערת בשנת 2016 בתשלום ארנונה לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס, בתעריף המזערי של תעשייה. המערערת טענה מנגד כי סיווג זה שגוי עקב כך שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות הדין (הייעוד התכנוני) ודרשה לחייבה לפי התעריף המזערי הקבוע בתקנות לחקלאות (בהתאמה לייעוד התכנוני).

ביהמ"ש מפי כב' השופטת בוסתן קיבל את הערעור וקבע כי כאשר השימוש האחרון שנעשה בפועל בנכס הינו אסור על פי התוכנית שחלה עליו במועד החיוב, אזי אין לסווג את הנכס לצרכי ארנונה על פי השימוש האחרון שנעשה בו בפועל, אלא על פי ההוראות התכנוניות התקפות במועד הטלת החיוב.

ביהמ"ש מבהיר כי התכלית החקיקתית של תיקון 131 לסעיף 330 לפקודה, הינה תכלית כלכלית לעודד בעלי נכסים להשמיש את נכסיהם, וזאת כמובן בהתאם להוראות הדין החלות על הנכס ולשימוש המותר על פי הדין. סיווג נכס על פי שימוש חורג שכבר אינו בתוקף, אינו הולם את התכלית החקיקתית של דיני הארנונה ולפיכך נדחה.

ברי, כי הפרשנות הנכונה והראוייה של הדיבור "השימוש האחרון" בסעיף 330 לפקודה, משמעותו השימוש האחרון שנעשה בנכס, ובלבד שהוא עולה בקנה אחד עם הוראות הדין במועד הטלת החיוב, כפי שנקבע בעמ"נ 15095-10-16 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב.

ביהמ"ש אף מוסיף ומדגיש כי ההגיון העומד לעניין סיווג נכס ריק חל גם במקרה של סיווג נכס שאינו ראוי לשימוש בתקופת התשלום, ויש להקיש מההלכות החלות לענין זה.

מחלקת מיסוי מוניציפלי
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה:

עו"ד שגית אביטל-אסף | 03.6944203 | savital@fbclawyers.com